# RARITÄT - Wohnhaus mit 8 Zimmern im Sacherl-Stil in ruhiger Naturlage - Selbstversorgung möglich



**Objektnummer: 1164**

**Eine Immobilie von HIM GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4293 Gutau |
| **Baujahr:** | 1984 |
| **Wohnfläche:** | 224,00 m² |
| **Zimmer:** | 8 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 5 |
| **Keller:** | 45,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | F 209,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,37 |
| **Kaufpreis:** | 595.000,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI(FH) Ronald Himmelbauer**

HIM GmbH
Stadtplatz 16
4230 Pregarten



































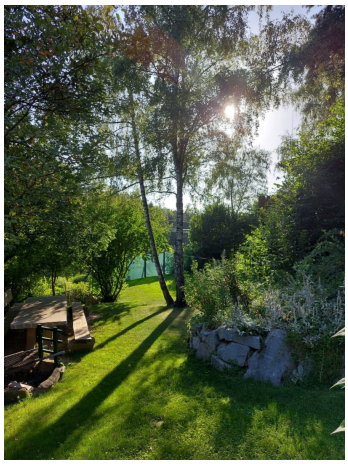


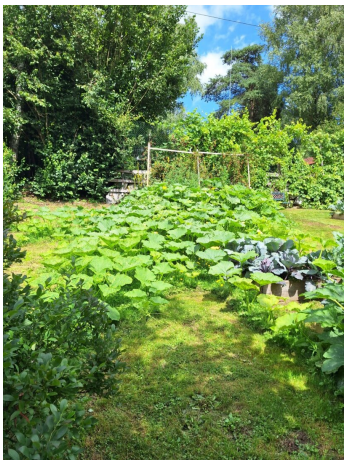


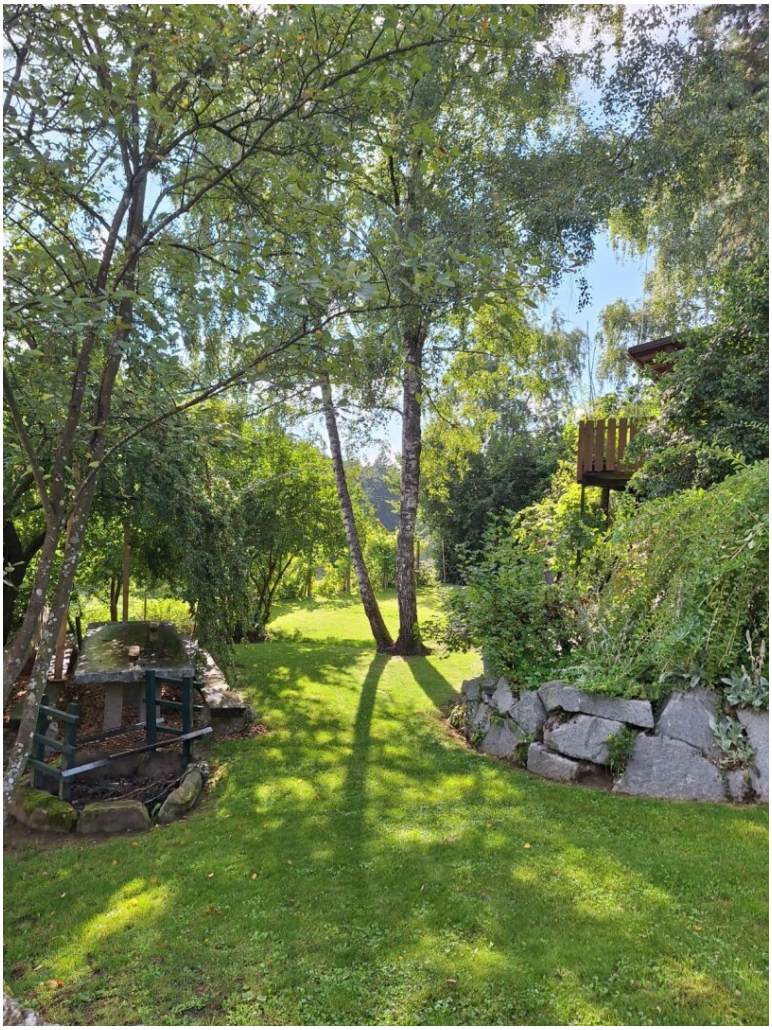




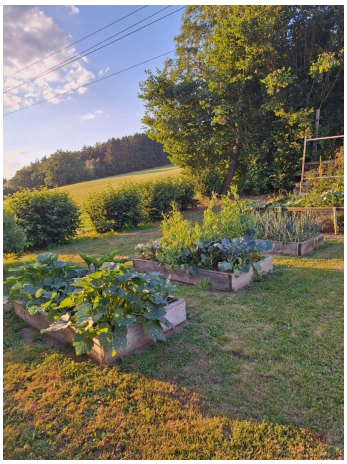

















Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.




Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.



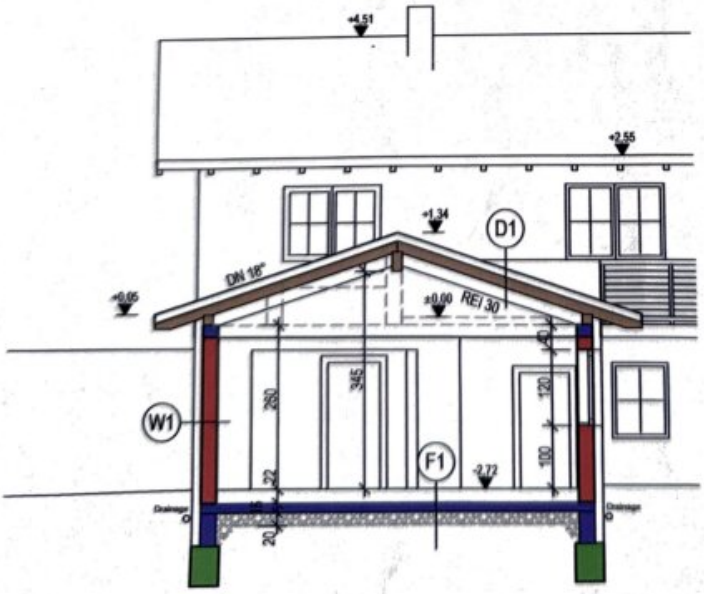
NORD WEST ANSICHT



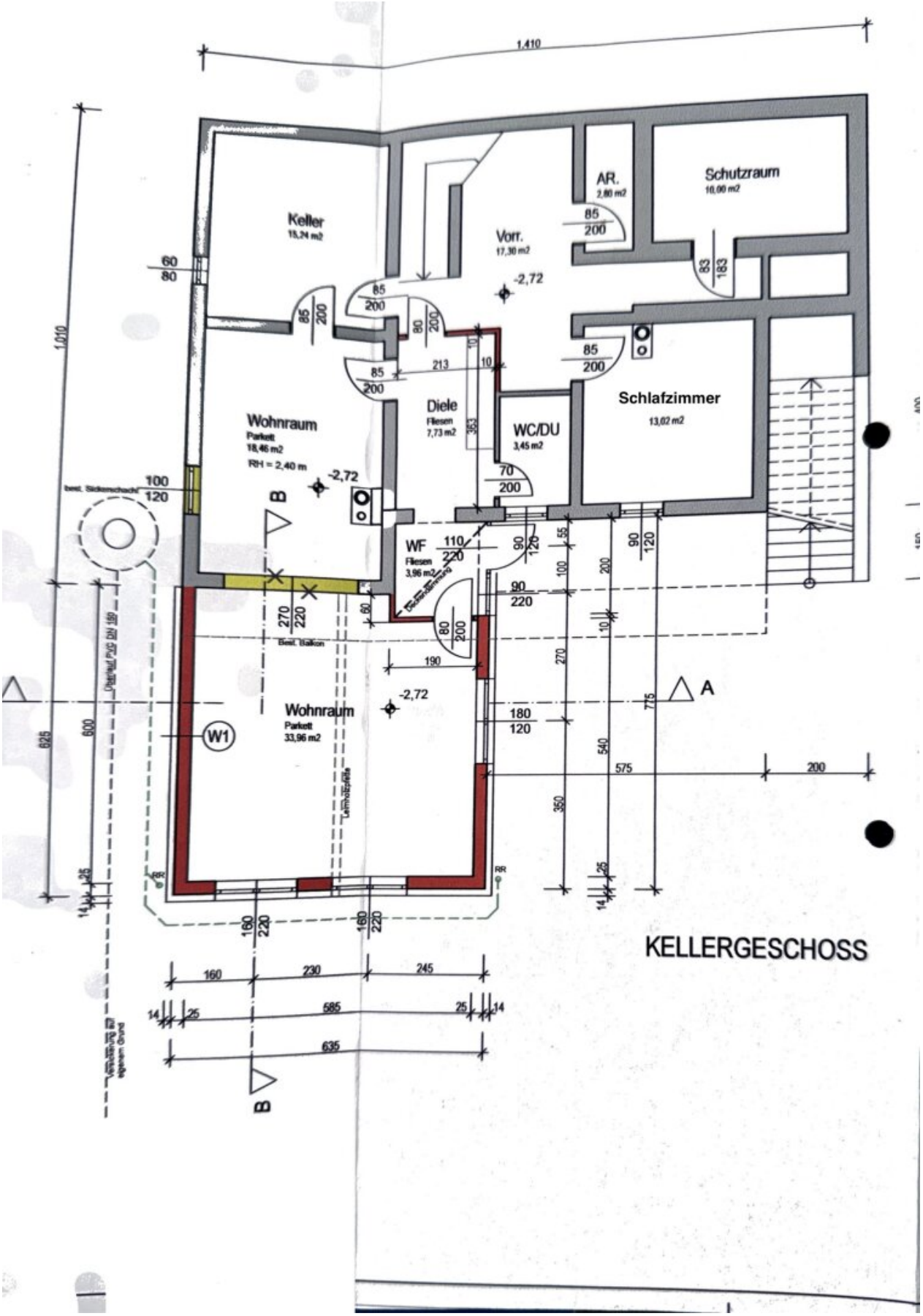

SÜD WEST ANSICHT



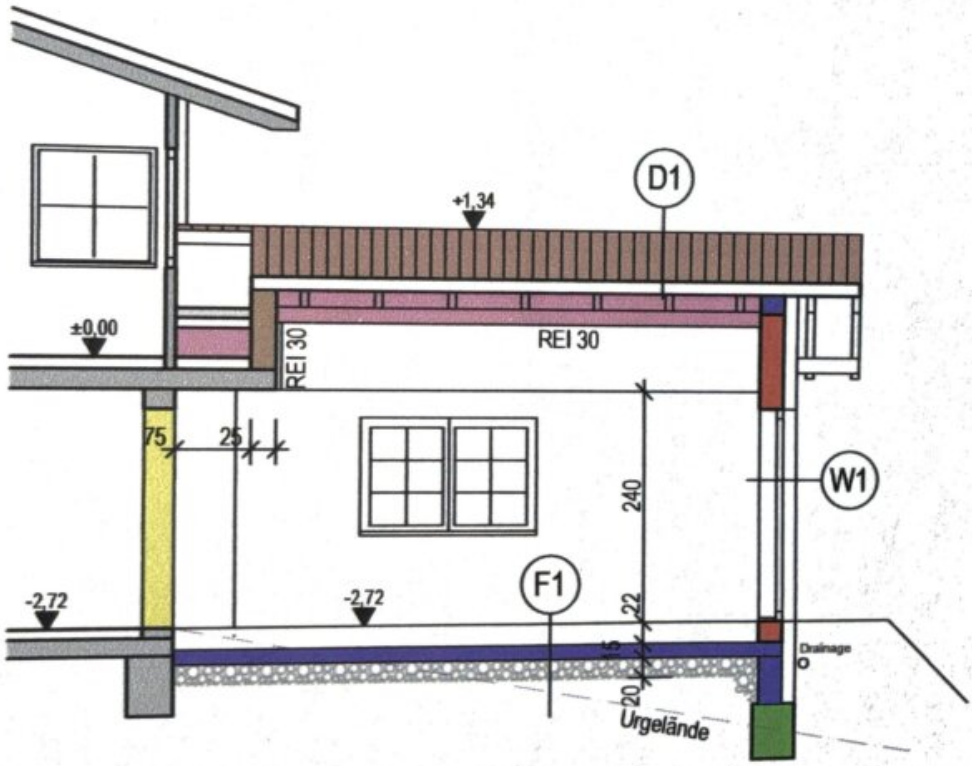
SÜD OST ANSICHT




SCHNITT A-A

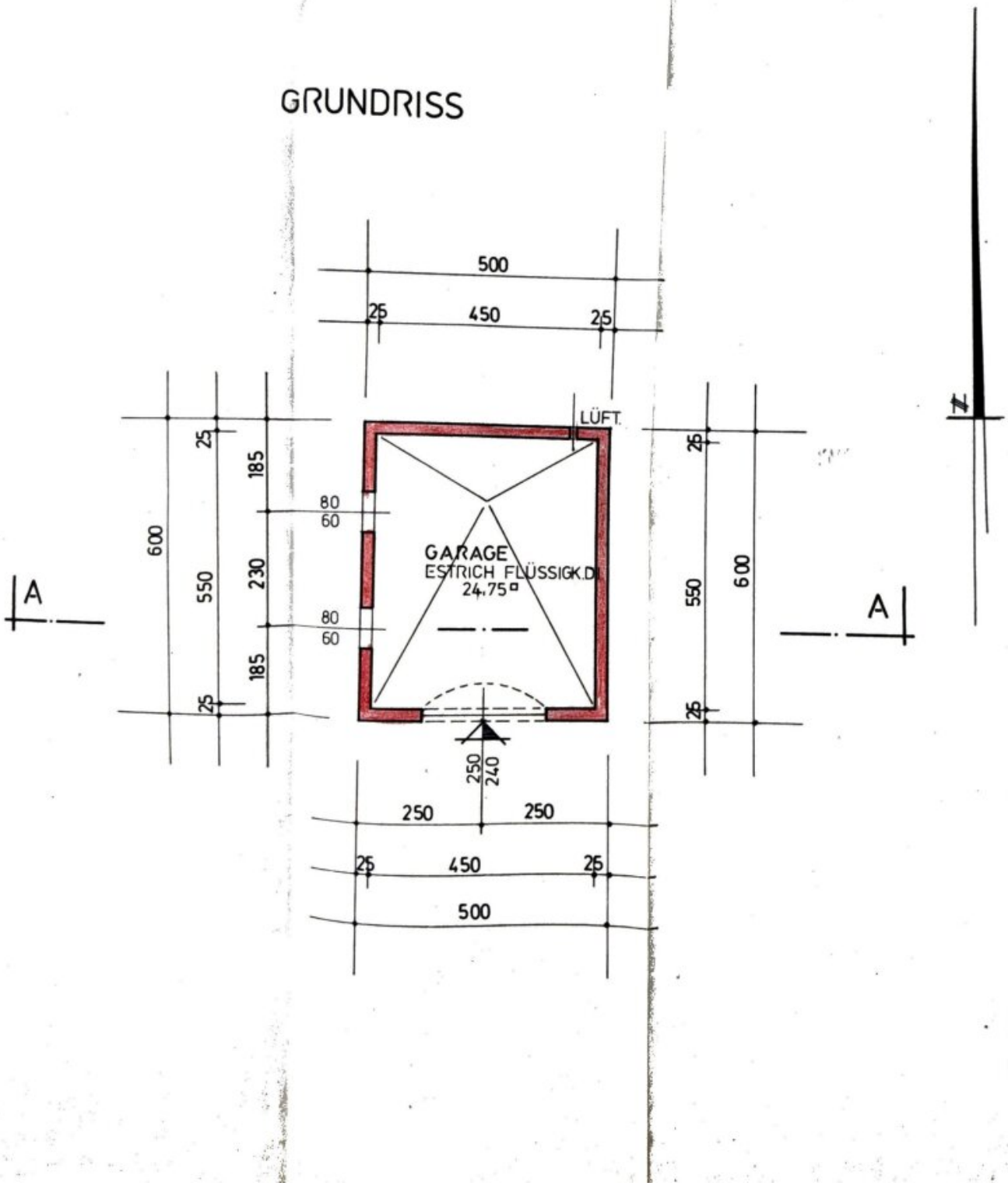

Keller
15,24 m2
Vorr.
17,30 m2
AR.
2,80 m2
Schutzraum
10,00 m2
Wohnraum
Parkett
18,46 m2
RH = 2,40 m
Diele
Fliesen
7,73 m2
WC/DU
3,45 m2
Schlafzimmer
13,02 m2
WF
Fliesen
3,96 m2
Wohnraum
Parkett
33,96 m2
W1
Bestl. Balkon
Lehmbaufeld
Oberkant FOK DIN 189
Vorhandenes Gelände
1.410
1.010
625
600
575
540
350
775
635
585
KELLERGESCHOSS

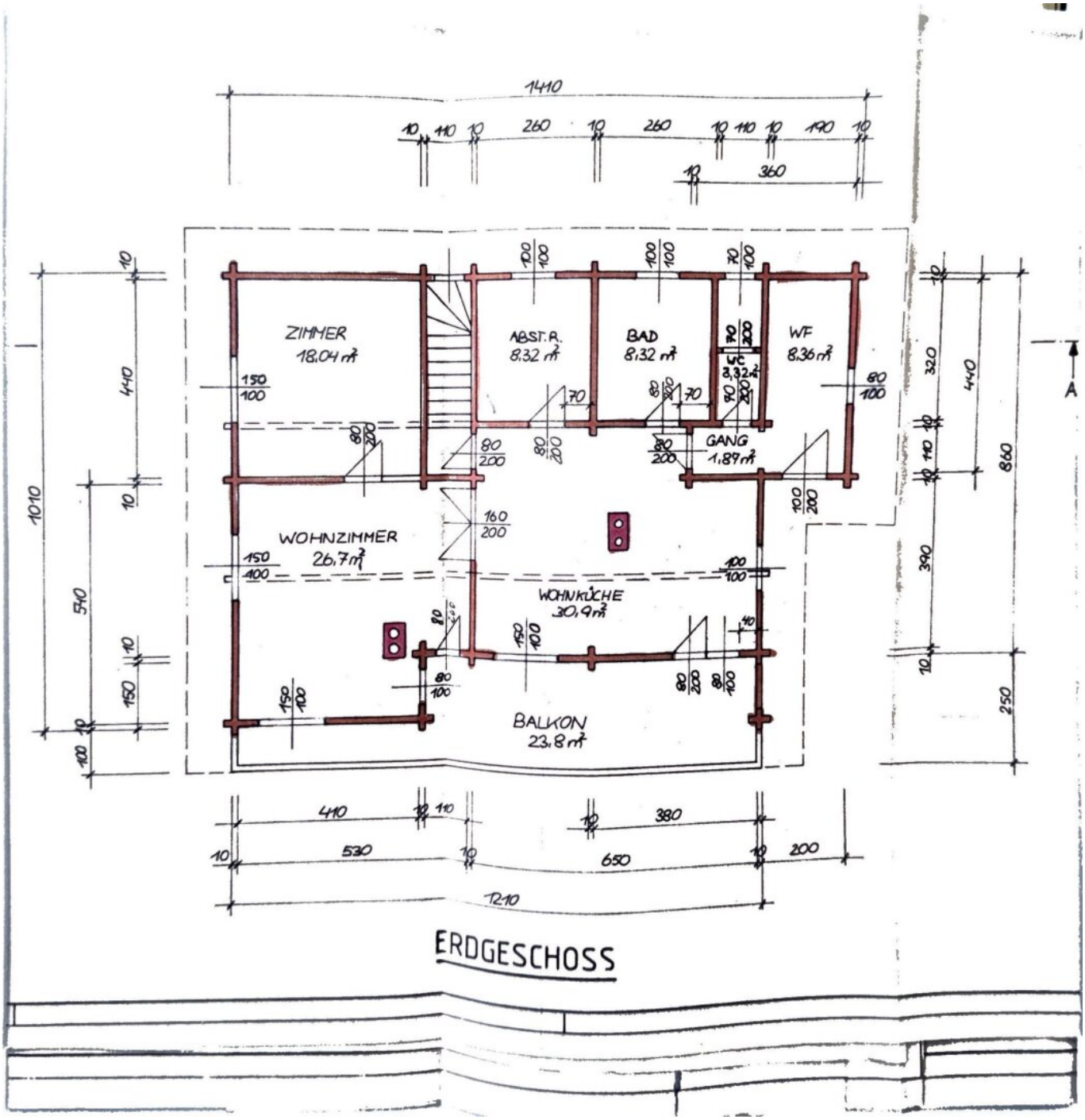
0,5 cm Kunstharzputz




# SCHNITT B-B

# GRUNDRISS


500
25
450
25
LÜFT.
25
185
80
60
600
550
230
80
60
185
25
GARAGE
ESTRICH FLÜSSIGK.D.
24.75 m
A
A
N
250
240
250
250
25
450
25
500


ZIMMER
18.04 m²
ABST. R.
8.32 m²
BAD
8.32 m²
WC
3.32 m²
WF
8.36 m²
GANG
1.89 m²
WOHNZIMMER
26.7 m²
WOHNKÜCHE
30.9 m²
BALKON
23.8 m²
A
1410
1010
540
860
390
250
530
650
1210
ERDGESCHOSS

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im idyllischen Mühlviertel in Oberösterreich! Dieses besondere Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 193 m² und einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 2.584 m² wurde in zwei Bauabschnitten errichtet. Der Massivholzbau aus finnischer Kiefer 1984 und der Ziegelmassiv-Zubau 2012.

**Das Haus gliedert sich in 3 Etagen, die folgende Flächen aufweisen:**

**Erdgeschoß** : ca. 104 m² Wohnfläche mit drei Zimmer und Nebenräumen (Errichtung 1984)

**Spitzbodenausbau**: ca. 39 m² Wohnfläche mit zwei Räumen (Errichtung 1984)

**Untergeschoß**: ca. 81 m² Wohnfläche mit drei Zimmern und Nebenräumen sowie ca. 45 m² Kellerfläche. (Errichtung 1984 u. 2012)

**Gartenhaus**: beheizbar mit ca. 14 m² und Spitzbodenausbau

**Garage**: ca. 30 m² und ca. 30 m² separate Dachbodenfläche/Lagerfläche

**Carport**: ca. 25 m²

Das Haus bietet Ihnen und Ihrer Familie nicht nur viel Platz, sondern auch ein Wohnambiente zum Wohlfühlen und ist aufgrund seiner Bauweise und der ruhigen Lage mit herrlichem Fern- und Grünblick eine echte Rarität. Abseits von Wohnsiedlungen und mitten im Grünen lässt es sich hier zurückgezogen wohnen.

Genießen Sie entspannte Stunden auf dem sonnigen Balkon und lassen Sie den Blick über die malerische Landschaft schweifen – ein perfekter Ort, um den Alltag hinter sich zu lassen. Ihre Fahrzeuge findet in einer Garage, unter dem Carport oder mehreren Stellplätzen bequem Platz

Das Haus besticht durch eine außergewöhnliche Ausstattung (siehe Fotos): Im Wohnbereich sorgt ein großer Heizofen für wohlige Wärme und eine gemütliche Atmosphäre an kalten Tagen. Das Badezimmer ist mit Fenster, Badewanne und separater Dusche ausgestattet.

Auch die Verkehrsanbindung ist ideal: Der Bus hält in unmittelbarer Nähe, was die Mobilität und Erreichbarkeit des Hauses zusätzlich erhöht. So sind Sie flexibel und bestens vernetzt.

Dieses Haus ist die perfekte Kombination aus großzügigem Wohnkomfort, naturnahem

Wohnen und praktischer Lage. Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot und sichern Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim in Oberösterreich! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

An alle **Selbstversorger:**

Die Liegenschaft eignet sich aufgrund der ausgedehnten Grünflächen mit Obstbaumbestand und der zahlreichen Hochbeete inklusive Gewächshaus auch für Menschen, die dem Thema Selbstversorgung zugetan sind hervorragend. Unter dem Motto: hegen - pflegen - ernten - und das ganze Jahr über die Früchte des eigenen Gartens genießen. Ein eigener Hausbrunnen versorgt Sie zudem mit Trinkwasser.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist eine gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <4.000m
Apotheke <6.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <4.000m
Kindergarten <4.000m
Universität <6.000m
Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <4.500m

**Sonstige**
Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <4.000m

Polizei <4.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap